

Elverhøygutua 16



Velkommen til

Elverhøygutua 16



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

Kapp

Koselig og modernisert enebolig med 3 soverom på solrik utsiktstomt med fine uteplasser. Dobbelgarasje med loft fra 2013

Prisantydning	3 350 000,-
Omkostninger	85 100,-
Totalpris	3 435 100,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	250 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947

Ansvarlig megler	Vegard Dotseth
Telefon	918 00 244
E-post	v.dotseth@nordvikbolig.no








16



Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Elverhøygutua 16 - Koselig og modernisert enebolig fra 1947. Beliggende på herlig solrik tomt med flott mjøsutsikt på et eldre og godt etablert boligområde på Kapp. Fin utsiktstomt med frodig etablert hage, frittliggende dobbelgarasje og fine uteplasser. Kort vei til barnehage, fotballplass og badeplass. Gang og sykkelsti til sentrum med dagligvare og småbutikker, samt gang- og sykkelvei til barneskole.

- Modernisert bolig med kjøkken fra 2023, bad fra 2013.
- Tre jevnstore soverom i 2.etg. Kjeller med bodrom og vaskekjeller.
- Varmepumpe og peisovn på stue i 1.etg.
- Frittliggende dobbel garasje fra 2013 med stort loft.
- Pen, frodig og velstelt hage med fine uteplasser.
- Gode solforhold og mjøsutsikt!

Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	81 kvm
Totalt BRA:	250 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Boder.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom og trapperom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrassearealer.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, 3 soverom og gang.
Total BRA: 40 kvm.

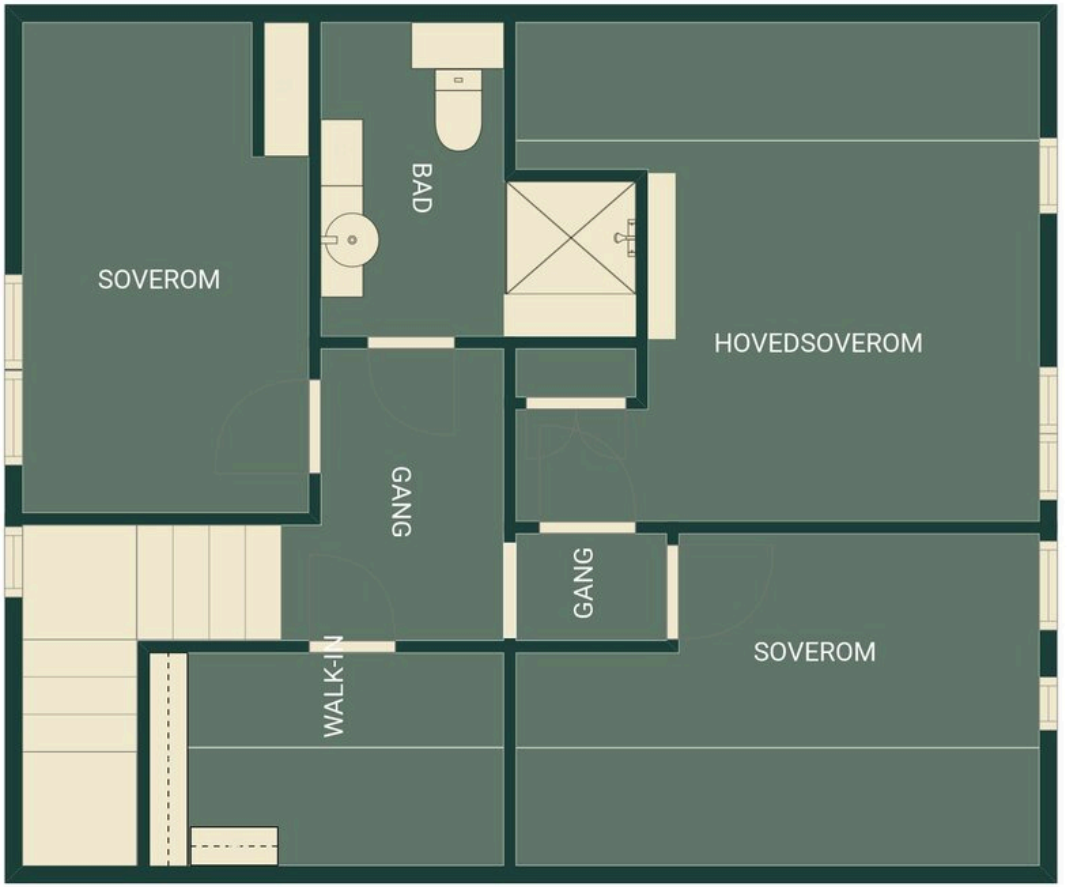
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 60 kvm. Dobbel garasje.
Total BRA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Bodrom.
Total BRA: 21 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

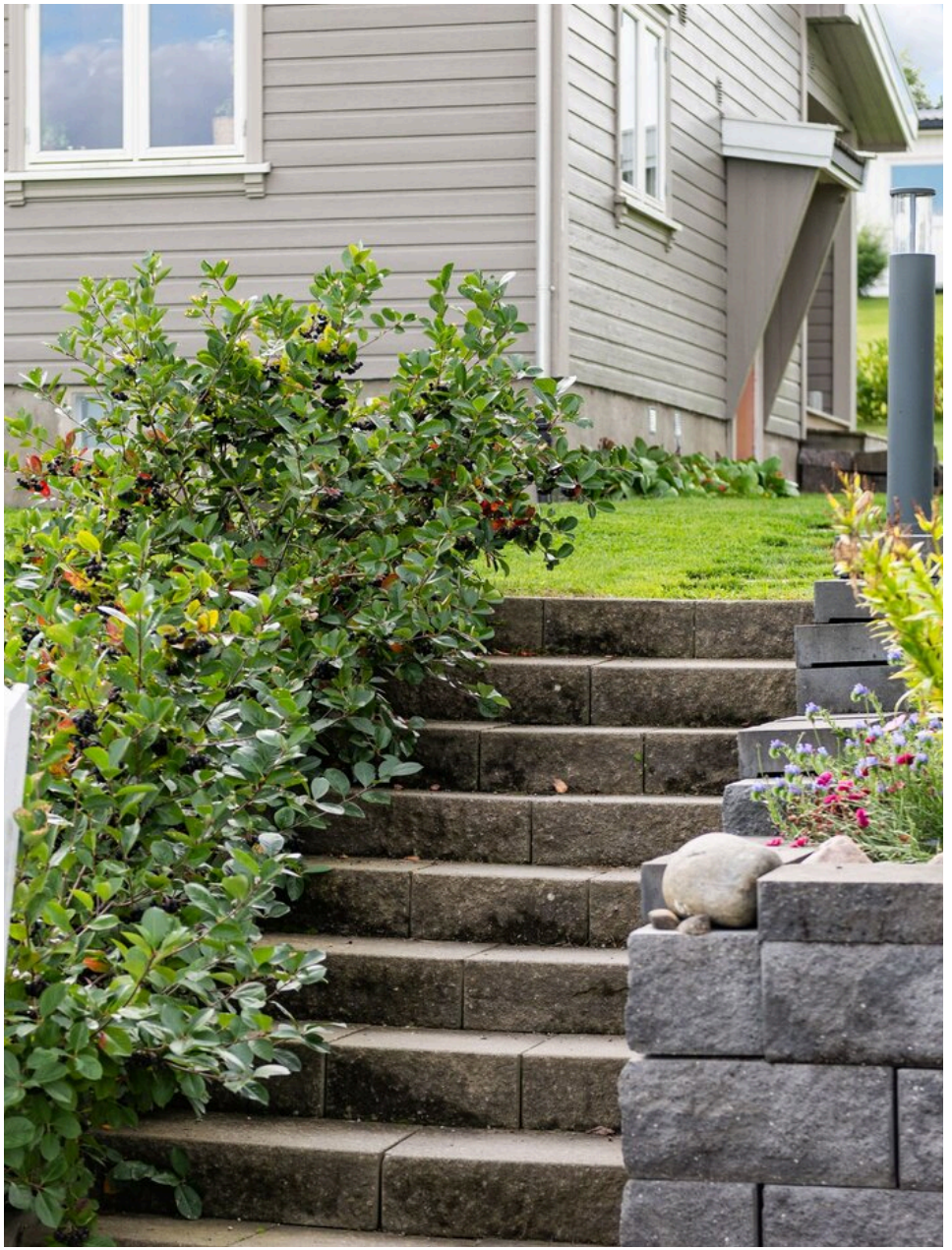


Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






16












ÅJA

















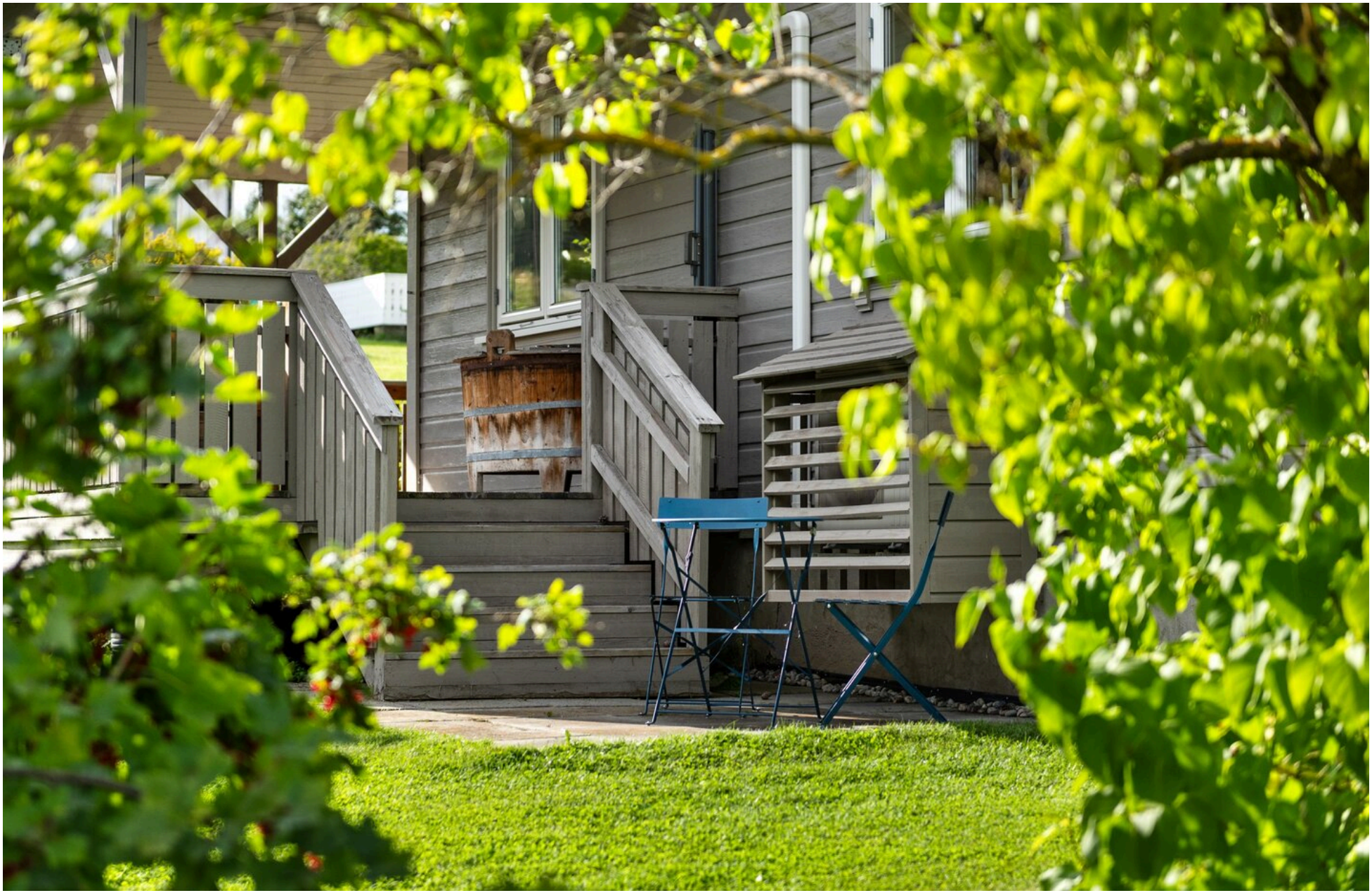
















Informasjon

Elverhøygutua 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0169/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elverhøygutua 16, 2849 KAPP
Gnr 94, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Selger
Lise Alund Skjølås

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
83 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
85 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 435 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 454 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1947

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 81 kvm
Totalt BRA: 250 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 55 kvm. Boder.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, kjøkken, stue, toalettrom og trapperom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrassearealer.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, 3 soverom og gang.
Total BRA: 40 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 60 kvm. Dobbel garasje.
Total BRA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Bodrom.
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bolig
Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,11 m, 2,23 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,33 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. På grunn av skjevheter i bygget tas det spesifikt forbehold om at det vil kunne forekomme arealavvik. Det anbefales derfor en oppmåling ved hjelp av 3D-laserskanning. Trapperom ned til kjeller er medtatt som s-rom pga. at hele kjelleren er s-rom. Deler av areal er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 3 m².
- Areal veranda: 27 m².

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kommunens opplysning:
Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig i våre arkiver. Kun tilbygg.

Garasje
Oppmålt med lasermåler. Loftsetasje er medtatt da takhøyde er i hovedsak over 1,9 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Det er kun mindre avvik på fasader, se byggetegninger. Det er ukjent om det er meningen at areal på loft skal være måleverdig
og dette anbefales undersøkt med kommune.

Solforhold

Svært gode solforhold, sola når alle sider av huset gjennom døgnet i sommerhalvåret.

Innhold

1.etasje

Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue. Utvendige terrassearealer.

2.etasje

Gang, bad og 3 soverom.

Kjeller

Boder i kjeller.

Garasje

Garasjeplasser i "sokkel" og bodrom på loftsetasje.

Standard

Entré

Stor og plassrik gang og entré med gode oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørsgarderobe. Store veggflater med plass til knaggrekker og skohylle på gulv. Det er også plass til frittstående kommode og skap. Gulvet er flislagt. Trappegang opp til 2.etasje.

Stue

Koselig og moderne stuedel med plass til både spisegruppe og sofasone. Stuen er romslig med flere møbleringsalternativer.
Oppvarming med varmepumpe og peisovn. Utgang til stor overbygget terrasse som strekker seg over to sider av boligen.
Godt gjennomlys med vinduer fra tre himmelretninger. Det er adkomst til stue via gang og kjøkken.

Kjøkken

Nydelig og innbydende kjøkkeninnredning fra 2023 i en harmonisk flott grønntone. Innredningen har laminerte skrog og slette fronter. Benkeplate i heltre med klassiske kvadratiske hvite fliser i benkeryggen. Oppvaskkum i metall med beslag/avrenning. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er delt i to soner, har generøst med skapplass i over- og underskap, skuffeseksjoner og høyskap. Plassbygget sittebenk ved vindu med skufferad under for god oppbevaring. God plass til et koselig lite spisebord. Mat bod i hjørne. kjøkken har adkomst fra gang og stue.

Bad, wc og vaskerom

Lyst og tidløst bad fra 2013 i 2.etasje med belegg på gulv og gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater i himling.
Romslig lys innredning med slette fronter og god oppbevaringsplass. Heltrukket servant. Tilhørende speil med belysing og sideskap. Romslig dusjnisje og vegghengt toalett.

I gang i 1.etasje er det separat toalettrom med gulvbelegg, plater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett, servant og speil. Ventil og tilluft via dør.

Opplegg for vaskemaskin i kjeller, samt utslagsvask etc.

Soverom

I boligen finner vi tre fine soverom, alle sammen i 2.etasje. Rommene er jevnstore med plass til ulike sengestørrelser, oppbevaringmøbler og klassiske soveromsmøblement.

Lagring
Gode lagringsmuligheter på bodrom i kjeller. Loft over garasje med egen gangdør, god oppbevaringsplass.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i metall. Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Varmtvannstank på ca. 200 liters kapasitet.
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer, inntak med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Det er kodelås på hoveddør og gangdør på garasje.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med laminat, tregulv, belegg, parkett, fliser og betong.
Vegger med panelplater, panel, tapet, plater og murpuss.
Himlinger med panel og himlingsplater.

Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene. Formpressede innerdører.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, takstige og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er utett ved gjennomføring. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Taktekkingen er ikke godkjent for legging på så lave takvinkler som over inngang og veranda. På alle tak må stein langs kantene og mot alle typer gjennomføringer festes, det er observert manglende innfesting. Se byggforskblad 544.101.
Skjevheter i stein.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Vindskier bærer preg av slitasje. Bulker på nedløp og takrenner. Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over kjellerdør, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utvendig kledning er ikke luftet på opprinelig del. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning bærer preg av slitasje. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Gjenstående arbeid.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Kjellervinduer bærer preg av slitasje. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitt omramming på vinduer.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Skjevheter registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Behov for vedlikehold.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Gulv er feilmontert enkelte steder. Sprekker i flis og fuger i entre. Bom i fliser i entre. Enkelte glipper i skjøter i laminat. Punktskader på overflater. Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Kre er observert på bad, mest sannsynlig sølvkre, ytterligere undersøkelser anbefales.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører trenger justering. Punktskader på dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Avvik: Det er ikke avholdt service på anlegget. Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng og er løs enkelte steder, dette må monteres/festes slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Skjevheter i belegningsstein.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå, vann vil allikevel renne til sluk i dusj.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Lav høyde over dusjsone, himling er ikke utført som våtsone. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Baderomsplater mangler tilstrekkelig fuge i ende på plate, fører til fuktopptrekk i plater. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk i dusj.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Behov for vedlikehold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Avvik: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering

Parkering i dobbel garasje med plass til to biler og godt med parkering på gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Tilbygd in ngangsparti og veranda. Byttet de fleste vinduer og ytterdører - 2006.
Ny takstein - 2007.
Ny drenering - 2008.
Bygd garasje - 2013.
Nytt sikringsskap og en del nytt el-anlegg - 2013.
Nytt bad - 2013.
Malt boligen utvendig - 2016/19.
Malt flere overflater og delt et soverom i to i loftetasje - 2020.
Satt inn varmepumpe - 2021.
Snøfangere på garasje - 2023.
Ny kjøkkeninnredning og flere overflater på kjøkken - 2023.
Laget bedre ventilering i kjeller - 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har i egenerklæring oppgitt at arbeidet er utført av Henning Olsby: Nytt
bad, totalrenovering, 2013

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snøfangere satt på garasjetak, Blikkenslagerfirma Nordengen as 2023. Trapp med
rekkverk opp til garasjeloft, egeninnsats, 2020.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst i tidligere takst at drenering er gjort i 2008.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Finner ingen samsvarserklæring, men det står i forrige takst -
egenerklæringsskjema - at det er nytt elanlegg fra 2013. Toten installasjon.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke lader, men opplegg til lader.

Elektrikeren as, Lena, 2018

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Arbeid som er utført: Nytt inngangsparti før min eiertid.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt kjøkken 2023.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Forrige eier installerte avtrekksvifte på innredet rom i kjeller, grunnet sporadisk fuktgjennomslag. Forrige eier hadde
også på fuktsperre (mørtel) på gulv i to rom i kjelleren.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2019, abacus takst.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2019, tilstandsrapport.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Nei
Eventuell kommentar: Søkt fradeling nabotomt - statsforvaltersak 2025 - fradeling ikke godkjent

- 28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Sak i jordskifteretten om eierskap til veien. Innblandet i saken som bruker av veien. Jordskifteretten har
avgitt dom, så saken er avklart.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Takstgruppen AS

Byggemåte

Enebolig oppført i 1947 på grovstøpt gulv på grunn med støpt grunnmur. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Etaskeskiller i trekonstruksjoner. Murt pipe med ildsted. Grunnmuren er pusset/slammet over terrenget. Mænet skråtak i tre med undertaksbord og kaldtloft, skråhimling. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Adkomst til loft via luke. Takkonstruksjonen er delvis etterisolert. Trevinduer med 2-lags isolerglass og 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2 lags isolerglass. Sør-vestvendt veranda fundamentert på betong, direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygget. Terrasse mot nord fundamentert direkte på grunn med overflater og konstruksjoner i treverk.

Garasje oppført i 2013 med gulv støpt på grunn og grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Adkomst til loft via egen dør. Takrenner og utvendige beslah i metall. Trevinduer med 1-lags glass, ytterdør med 2-lags isolerglass. Innlagt strøm, leddport og tretrapp.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper stue og kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er montert panelovner på enkelte rom, varmepumpe i stue i 1.etasje og varme i gulv på bad. Peisovn på stue for vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12000-13000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 284,-pr. 2024
Kommunale avgifter inkluderer:
Avløpsgebyrer: kr. 9279,-
Feiing: kr. 498,-
Renovasjon: kr. 3791,-
Vanngebyrer: kr. 7713,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkelt gebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Disse summene sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Tryg. kr.7285,- pr. år + garasje 1870,- Avtalenr: 6611959.
- Veilag med årskontigent, kr. 2240,- for 2025 (betalt).
- Kabel-tv/internett: Fiber fra Telenor ca. 950,- pr. mnd.
- Ved forbruk, ca. kr. 4500,- (avhenger av temperatur)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 562,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskattetakst: kr. 1.623.300,- Utgjør en eiendomsskatt på kr. 5562,- for 2024. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Østre Toten kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 597 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 388 110,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 6611959

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 280 kvm (Eiertomt)
Pen etablert østvendt tomt med gode sol og utsiktsforhold. Frodig beplantet rundt om med blomster bed, bær- og prydbusker. Pent plenareal oppbygget støttemur med trapp fra garasje og dels inngjerdet, hellebelagt gangsti til inngangsdør. Gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter i tillegg til to parkeringsplasser i dobbel frittliggende garasje.

Adkomst

Avkjøring fra Mjøsvegen og inn på Elverhøygutua. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Elverhøygutua 16 ligger rett nordvest for Kapp sentrum i Østre Toten. Dette er et eldre og godt etablert boligområde med gangavstand til bussholdeplass med ringruta, og idrettsbanen på Kapp. Et steinkast fra populære Hekshus stranda med badeplass, camping og yrende folkeliv i sommerhalvåret. Fine turmuligheter i nærområdet til Hekshus, deretter langs Mjøsa og forbi Mjølkefabrikken.
Kort vei til barneskole, barnehager og butikk, samt kultursenteret Mjølkefabrikken.
Sykkelavstand til skolen via gang og sykkelsti

Til Gjøvik er det ca. 1 mil og ca. 5 km til kommunesenteret Lena der du finner videregående skoler, idrettsarenaer, butikker og alle servicefunksjoner.
Kapp er også kjent for sin vakre beliggenhet langs Mjøsa og er anløpshavn for Skibladner. På Kapp frister det å komme seg ut på turer i det vakre landskapet, det være seg i skog og mark eller en rusletur langs Mjøsa.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Håkenstad" med 7 ulike linjer - 400 meter.
Gjøvik stasjon med tog og bussforbindelse - 13,5km.
Oslo Lufthavn Gardermoen 1 time og ca. 15 min med bil.

Skoler og barnehager

Bjørnsgård barnehage (0-5år) - 1,9km.
Kapp barnehage (0-5år) - 2,5km.
Kapp skole (1-7kl) - 2,8km.
Hoffsvangen skole (1-7kl) - 4,4km.
Lena ungdomsskole (8-10kl) - 6,4km.
Lena/Valle VGS - 6,1km.

Kiwi Kapp - 5 min med bil/20 min gange.
Coop extra Lena - 8 min med bil.

Fauchaldplassen gressbane - 5 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 10.09.2015, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Enebligen har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat vei, offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 2015KP01.
Navn: Kommuneplan Østre Toten.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 06.12.2023.

Delarealer: Delareal 1 280 m².
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Områdenavn: B.

Kommuneplaner under arbeid
Id: 2024KP01.
Navn: Kommuneplanens arealdel - Tilbakeføring av næringsarealer på Bilitt til LNF.
Status: Planforslag.
Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3442/94/93:
19.11.2024 - Dokumentnr: 2261906 - Jordskifte
Jordskifte 22-151585REN-JVIN/JLHM Elverhøygutua Veglag
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2025 - Dokumentnr: 1023637 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.09.1947 - Dokumentnr: 3593 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3442 Gnr:94 Bnr:4

06.08.2013 - Dokumentnr: 652551 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0528 Gnr:94 Bnr:95

19.11.2013 - Dokumentnr: 1003794 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:94 Bnr:259

19.11.2013 - Dokumentnr: 1003799 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:94 Bnr:260

19.11.2013 - Dokumentnr: 1003826 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3442 Gnr:94 Bnr:261

01.01.2020 - Dokumentnr: 1561055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0528 Gnr:94 Bnr:93

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 15.04.2024, utført.
Siste status for feiing: 15.04.2024, utført.
Avvik og anmerkninger: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2025

Ansvarlig megler

Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Elverhøygutua 16

Elverhøygutua 16

Nabolaget Fauchaldplassen/Bjørnsgård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kapp skole (1-7 kl.) 246 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Hoffsvangen skole (1-7 kl.) 185 elever, 15 klasser	6 min 4.4 km
Lena ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	8 min 6.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	8 min 6.1 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	9 min 6.5 km

Offentlig transport

Håkenstad Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	17 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

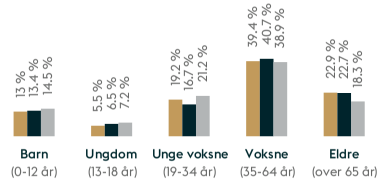
Barnehager

Bjørnsgård barnehage (0-5 år) 56 barn	22 min 1.9 km
Kapp barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 2.5 km
Hoffsvangen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Kapp	21 min
Coop Extra Lena	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauchaldplassen/Bjørnsgård	1.062	551
Kapp	2 485	1 202
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

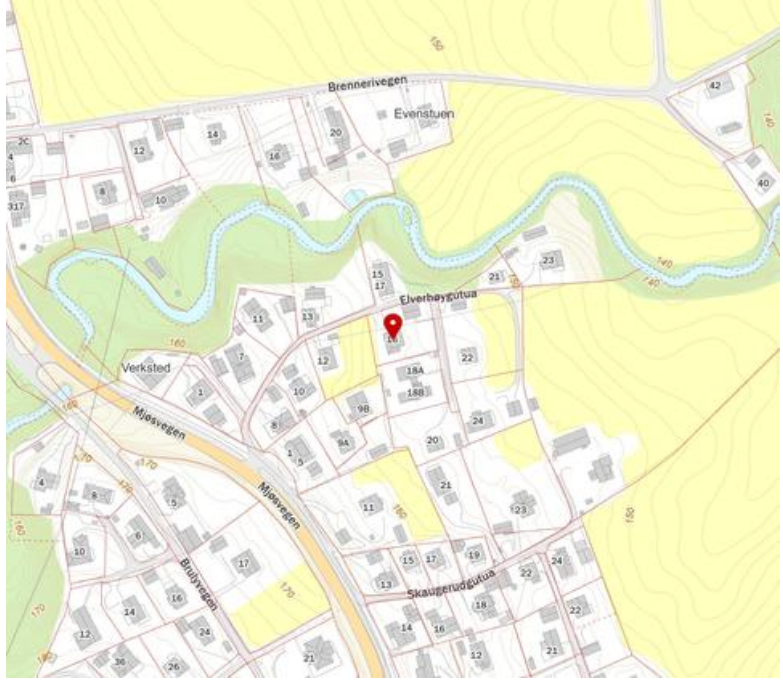
Sport

Fauchaldplassen gressbane	7 min
Bjørnsgård skole	21 min
Toten Treningssenter Lena	8 min
Skreia Trim	13 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP

ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 94, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13926-2244 **Referansenummer:** FN6973

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Simen Hveem **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig



Simen Hveem
Uavhengig Takstingeniør
simen@takstgruppen.as
954 47 755



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET
Eneboligen har fin beliggenhet i området Kapp nord, som er et godt etablert og barnevennlig område med eldre boligbebyggelse rundt. Eiendommen ligger solrikt til med Mjøsutsikt. Det er ca 2 km til Kapp med dagligvareforretning, båthavn, skiblanderbrygga og Kapp melkefabrikk. Ca 3 km til Kapp barneskole og barnehage. Til Gjøvik sentrum, med alle fasiliteter, er det ca 13 km. Friluftsmuligheter i området med bl.a. gangavstand til Heksusstranda.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Taktekking av betongtakstein. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng. Mønet skråtak i tre. Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Skråhimling. Lufteventiler i gavl. Adkomst til loft via luke. Takkonstruksjon er delvis etterisolert. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre.

Veranda mot sør-vest:
Fundamentert på betong. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Tregulv. Betong. Fliser. Belegg. Parkett.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Murpuss. Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grovstøpt gulv på grunn. Murt pipe. Gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Trapp i trekonstruksjon. Tredører. Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i tre. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Speil. Gulvmontert wc. Servant. Ventil. Tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Metall.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod i kjeller.

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Grovstøpt gulv på grunn. Støpt grunnmur. Murt støttemur med trapp.

Eiet tomt på 1280 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen, heller/belegningsstein og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommunens opplysning:
Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig i våre arkiver. Kun tilbygg.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det er enkelte forskjeller på vinduer fra byggetegninger og til dagens løsning. Tidligere kott er også mest sannsynlig medtatt i oppholdsrom i etterkant. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknader til kommunen godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

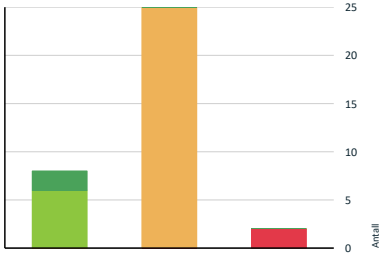
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er kun mindre avvik på fasader, se byggetegninger. Det er ukjent om det er meningen at areal på loft skal være måleverdig og dette anbefales undersøkt med kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

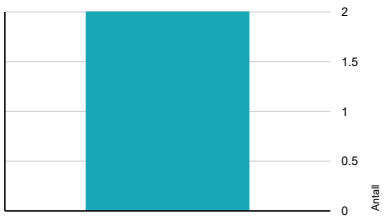
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

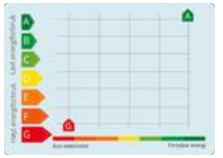
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger. Takstgruppen AS har også energirådgivere. Om du er interessert i å få en bedre energi karakter kan du ta kontakt med oss for rådgivning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, skrusikringer på inntak, åpent ogskjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er 78 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Det er gjort betydelige påkostninger på boligen siden byggeår, samtidig er det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til bygningen og de tekniske installasjonene i bygningen. Vedlikehold er typisk arbeider som kreves for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det anbefales å bruke fagpersoner til arbeid på boligen. Det er anbefalt vedlikehold på flere bygningsdeler i denne rapporten, se info på hver enkelt bygningsdel.

Eksempler på vedlikeholdsarbeid:
- Oppussing av overflater og bytte av innredning
- Bytte ett eller noen få vinduer med samme størrelse, type og utseende
- Bytte ut med lik takstein, takshingel eller takplater
- Male yttervegger
- Bytte ut all ytterkledning med lik ytterkledning
- Utskifting av armaturer

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering		
2024	Utført som egeninnsats.	Laget bedre ventilering i kjeller.
2023	Utført som egeninnsats.	Ny kjøkkeninnredning og flere overflater på kjøkken.
2023	Utført av firma.	Snøfangere på garasje.
2021	Utført av firma.	Varmepumpe.
2020	Utført som egeninnsats.	Malt flere overflater og delt et soverom i to i loftsetasje.
2016	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	2016-2019 Malt boligen utvendig.
2013	Utført som egeninnsats.	Nytt bad.
2013	Utført av firma.	Nytt sirkignsskap og en del nytt el-anlegg.
2013	Utført som dugnad.	Bygd garasje.
2008	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny drenering.
2007	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Ny takstein.
2006	Ukjent hvem som har utført arbeidet.	Tilbygd inngangsparti og veranda. Byttet de fleste vinduer og ytterdører.
		Opplysninger over er gitt av selger og tidligere takst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, takstige og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er utett ved gjennomføring. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Taktekkingen er ikke godkjent for legging på så lave takvinkler som over inngang og veranda. På alle tak må stein langs kantene og mot alle typer gjennomføringer festes, det er observert manglende innfesting. Se byggforskblad 544.101. Skjevheter i stein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av undertak og taktekking, inkludert fjerning av mose, sikring av stein langs kanter og gjennomføringer, samt vurdering av takvinkel i henhold til godkjenning. Dette bør gjøres for å forhindre fuktskader, redusert levetid og risiko for løse takstein.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport


Lav vinkel.


Tekking.

Nedløp og beslag

Punktet må sees i sammenheng med taktekking og fuktsikring. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Bulker på nedløp og takrenner. Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning over kjellerdør, dette kan føre til lekkasje og er ikke en permanent løsning. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindskier bør utbedres, og bulker på nedløp og takrenner rettes opp eller byttes ut. Beslag må føres korrekt under kledning i overgang mellom tekking og kledning over kjellerdør for å hindre lekkasje og unngå fuktskader.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmur pusset/slammet over terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Utvendig kledning er ikke luftet på opprinelig del. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning bærer preg av slitasje. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre åpninger i utvendig kledning for å hindre inntrengning av skadedyr, samt vurdere utskifting eller vedlikehold av slitt kledning for å unngå fuktskader og ytterligere forringelse. Skjulte konstruksjoner bør følges opp jevnlig, da alder og utilgjengelighet øker risikoen for skjulte skader.


Sjekk av lufting. Riss i mur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kaldt loft. Skråhimling. Lufteventil i gavl. Adkomst til loft via luke. Takkonstruksjon er delvis etterisolert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis inspisert fra luke ved hjelp av stol og lyst med lommelykt. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Tilgjengelige merker var tørre på befaringen. Synlig misfarging. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endring av takkonstruksjon med tanke på bæreevne. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor etter treskadeinsekter, ukjent omfang. Utett plast ble registret, dette er et avvik som gir risiko for skade i konstruksjonen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres, og utett plast må utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, kondens, isdannelser og skader fra skadedyr og insekter. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for ytterligere tiltak.


Utett undertak.


Fuktmerker.


Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2006, 2007 og 2015(1 stk)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer bærer preg av slitasje. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitt omramming på vinduer. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduene, samt vurderes utskifting ved tegn til punktering eller ytterligere slitasje, for å unngå varmetap, fuktskader og redusert funksjon.

TG 1 Dører

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006. Ytterdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør-vest:
Fundamentert på betong. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Tretrapp.

Terrasse mot nord:
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk. Overbygd. Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter registrert. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold. Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold for å utbedre skjevheter og sikre konstruksjonens stabilitet, for å unngå ytterligere forringelse eller redusert sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Tregulv. Betong. Fliser. Belegg. Parkett.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Murpuss. Panel. Tapet. Plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel.

Selgers opplysning:
Har bestilt firma til behandling av kre før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv er feilmontert enkelte steder. Sprekker i flis og fuger i entre. Bom i fliser i entre. Enkelte glipper i skjøter i laminat. Punktskader på overflater. Gjenstående arbeid. Knirk i gulv enkelte steder. Kre er observert på bad, mest sannsynlig sølvkre, ytterligere undersøkelser anbefales. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av feilmontert gulv, sprekker i fliser og fuger, bom i fliser, glipper i laminatskjøter, samt reparasjon av punktskader og knirk bør gjennomføres for å hindre videre skader og redusert brukskvalitet. Videre bør det utføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av sølvkre på badet, for å unngå potensiell skade på bygningsdeler og redusert inneklima.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grovstøpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Knirk er observert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For og utbedre helningsavviket så må etasjeskille rettes opp, det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.



Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Rennemerker og riss på pipe. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bom i fliser ved ildsted. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rennemerker på pipe og bom i fliser ved ildsted bør utbedres, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, for å unngå økt risiko for brann eller ytterligere forringelse av pipa.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv grovstøpt på grunn. Grunnmur i spareteinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende fuktsikring. Påvist fuktskjolder. Fuktmåling ble foretatt i trevirke, jeg målte skadelig fukt. Fuktopptrekk i trevirke. Hulltaking er unnlat fordi rommene under terreng har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommene er i stedet fuktkontrollert med egnet verktøy. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å utbedre fuktproblematikken i kjellergulvet, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert brukstid på konstruksjonen.



Missfarging på vegg og forhøyede fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen til kjeller tilfredsstiller ikke krav til trapp. Lav høyde mellom trapp og etasjeskiller til loftsetasje. Knirk i trapp registrert. Gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 Innvendige dører

Tredører. Formpressede dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Punktskader på dører. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering og utbedring av punktskader på dører bør utføres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt toalett. Ventilasjonsvifte. Tilluft i dør. Varme i gulv. Plastsluk. Våtrommet har 2 sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.
Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt". Punktet må ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold har avvik i forhold til referansenivå, vann vil allikevel renne til sluk i dusj. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes dersom det skal utføres oppgraderinger på badet, for å sikre at fallforholdene tilfredsstiller gjeldende krav og for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Lav høyde over dusjsone, himling er ikke utført som våtsone. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Baderomsplater mangler tilstrekkelig fuge i ende på plate, fører til fuktopptrekk i plater. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på utførelsen. Membran er ikke ført tilstrekkelig under klemring i sluk i dusj. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring på våtrommet, inkludert utbedring av membran, tetting rundt rørgjennomføringer og korrekt utførelse av våtsone, for å unngå risiko for fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen. Videre bruk uten utbedring kan føre til omfattende skader og redusert levetid på bygningsdelen.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport



Sluk.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å unngå redusert ventilasjon og risiko for fuktskader.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift. Det gjøres oppmerksom på at det kun er tatt et hull for inspeksjon. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjult skade i andre deler av rommet.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i tre. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Kjøkkenkum.

Plass til integrert:
Komfyr. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning".

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Belegg på gulv. Plater på vegg. Plater i himling. Speil. Gulvmontert wc. Servant. Ventil. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Behov for vedlikehold. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og unngå opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Synlige vannrør i:
Metall. Plast.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i bod.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Teknisk utstyr har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etterse og eventuelt utbedre innfesting av rør, samt vurdere tilstand og eventuell utskifting av eldre vannrør, for å redusere risikoen for lekkasjer og plutselige skader som følge av alder og skjulte feil. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stoppekran i kjeller.

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørene bør kontrolleres av fagperson og vurderes for utskifting, for å unngå risiko for lekkasjer og redusert gjennomstrømning som følge av alder og mulig rust/groing.



Støpejernssluk, usikkert om dette er tilkoblet kommunalt.



Stakeluke i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere er normalt plassert på samme sted gjennom hele sin levetid, og Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) krever derfor fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt kan det oppstå fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK krav om direkte påkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene utvidet til å gjelde alle beredere over 1500 W. Dersom varmtvannsbereder er installert før 2010 og tilkoblet via stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales jevnlig kontroll for tegn til varmegang. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for varmgang og brann. Videre bør jevnlig kontroll gjennomføres for å avdekke eventuelle tegn til varmeutvikling.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Ildsted. Panelovn. Varme i gulv. Varmepumpe.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Bad.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke avholdt service på anlegget. Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Service på oppvarmingsanlegget bør gjennomføres, og vann fra varmepumpen bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå redusert funksjon, skader på anlegget eller fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. Inntak med skrusikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1947 Det er gjort mye arbeid med el-anlegg etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja ja, mens jeg har hatt boligen. Vet ikke hva som er gjort tidligere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På deler av anlegg, men ikke alt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder, manglende dokumentasjon og påviste avvik anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i kjeller.



Inntak i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden 2008. Takvann ført ut på terreng og ned i grunn. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig flere steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillær sug fra grunnen. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng og er løs enkelte steder, dette må monteres/festes slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grovstøpt gulv på grunn. Støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader på grunn av fuktbelastning over tid. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Gjenstående arbeid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser og småskader i grunnmuren bør utbedres, og det anbefales ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte feil, for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Murt støttemur med trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at sprekkene og skjevhetene utvikler seg, da dette kan føre til ytterligere skader eller redusert stabilitet i muren.

TG 2 Terrengforhold

Eiet tomt på 1280 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen, heller/belegningsstein og beplantning. Gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Skjevheter i belegningsstein. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren og eventuelt justeres belegningsstein for å hindre vannansamling mot bygningen, da dette kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at vann- og avløpsledningene vurderes nærmere av kvalifisert fagperson, da alder og skjulte føringer øker risikoen for lekkasjer, driftsstans eller andre skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2013

Kommentar
Ca. år opplyst av eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Gjenstående arbeid.

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.L eddport. Tretrapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	40			40	
1. Etasje	74			74	30
Kjeller	55			55	
SUM	**169**				**30**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
1. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Trapperom		
Kjeller	Boder		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,11 m, 2,23 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,33 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,99 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. På grunn av skjevheter i bygget tas det spesifikt forbehold om at det vil kunne forekomme arealavvik. Det anbefales derfor en oppmåling ved hjelp av 3D-laserskanning. Trapperom ned til kjeller er medtatt som s-rom pga. at hele kjelleren er s-rom. Deler av areal er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune. Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderobeskap er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 3 m².
- Areal veranda: 27 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kommunens opplysning:
Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig i våre arkiver. Kun tilbygg.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det er enkelte forskjeller på vinduer fra byggetegninger og til dagens løsning. Tidligere kott er også mest sannsynlig medtatt i oppholdsrom i etterkant. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknader til kommunen godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lavere takhøyde enn 2,20 m er registrert.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje		21		21	
1. Etasje		60		60	
SUM		**81**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Bod	
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler. Loftsetasje er medtatt da takhøyde er i hovedsak over 1,9 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er kun mindre avvik på fasader, se byggetegninger. Det er ukjent om det er meningen at areal på loft skal være måleverdig og dette anbefales undersøkt med kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke etablert tilstrekkelig avstand mellom byggverkene, slik at varmestråling, flammepåkjenning og nedfall av brennende bygningsdeler ikke antenner nabobyggverk, eller benyttet brannskillende bygningsdeler med tilstrekkelig brannmotstand, bæreevne og stabilitet. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Evt. innhente dokumentasjon på at forholdet er i orden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	57
Garasje	0	81

Kommentar	
Enebolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Simen Hveem	Takstingeniør
	Lise Alund Skjølås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	94	93		0	1280 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elverhøygutua 16.

Hjemmelshaver
Skjølås Lise Alund.

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.
Ikke fremlagt avtale om vegrett, dette anbefales undersøkt og innhent dokumentasjon om mulig.

Kommuneplan

Kommuneplan Østre Toten.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2025		Fremvist		Nei
Energiattest.	04.09.2025		Fremvist		Ja
Dokumentasjon våtrom.			Ikke vist		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke vist		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	17.10.2013	På sikringsskap og deler av anlegg og 14.09.2023 på kjøkken.	Fremvist		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ingen		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	15.06.2006	På tilbygg.	Fremvist		Nei
Byggegodkjente tegninger uthus/garasje.		Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	10.09.2015		Fremvist		Nei
Situasjonskart.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Eksisterer Ikke		Nei
Rekvirent.	03.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Det det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Elverhøygutua 16 , 2849 KAPP
Gnr 94 - Bnr 93
3442 ØSTRE TOTEN

Takstgruppen AS
Lenagata 39
2850 LENA

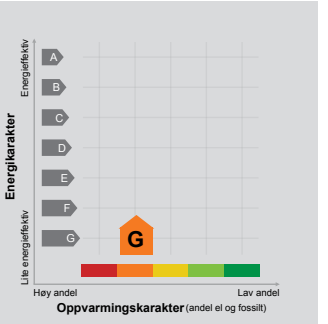
Forutsetninger

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

ENERGIATTEST

Adresse	Elverhøygutua 16
Postnummer	2849
Sted	KAPP
Kommunenavn	Østre Toten
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157042319
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164095
Dato	04.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skjølås, Lise Alund	9578-5995-4-186606	2025-08-30 22:21:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. aug. 2025

Oppdragsnummer
71-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elverhøygutua 16, 2849 KAPP

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Lise Alund Skjølås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6611959
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har i egenerklæring oppgitt at arbeidet er utført av Henning Olsby: Nytt bad, totalrenovering, 2013

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snøfangere satt på garasjetak, Blikkenslagerfirma Nordengen as 2023. Trapp med rekkverk opp til garasjeloft, egeninnsats, 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst i tidligere takst at drenering er gjort i 2008.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Finner ingen samsvarserklæring, men det står i forrige takst - egenerklæringsskjema - at det er nytt elanlegg fra 2013. Toten installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke lader, men opplegg til lader. Elektrikeren as, Lena, 2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Nytt inngangsparti før min eiertid.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken 2023

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Forrige eier installerte avtrekksvifte på innredet rom i kjeller, grunnet sporadisk fuktgjennomslag. Forrige eier hadde også på fuktsperre (mørtel) på gulv i to rom i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2019, abacus takst

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2019, tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Søkt fradeling nabotomt - statsforvaltersak 2025 - fradeling ikke godkjent

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Sak i jordskifteretten om eierskap til veien. Innblandet i saken som bruker av veien. Jordskifteretten har avgitt dom, så saken er avklart.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skjølås, Lise Alund	**2025-08-30**

Identifikasjon

bankID Skjølås, Lise Alund

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Østre Toten kommune

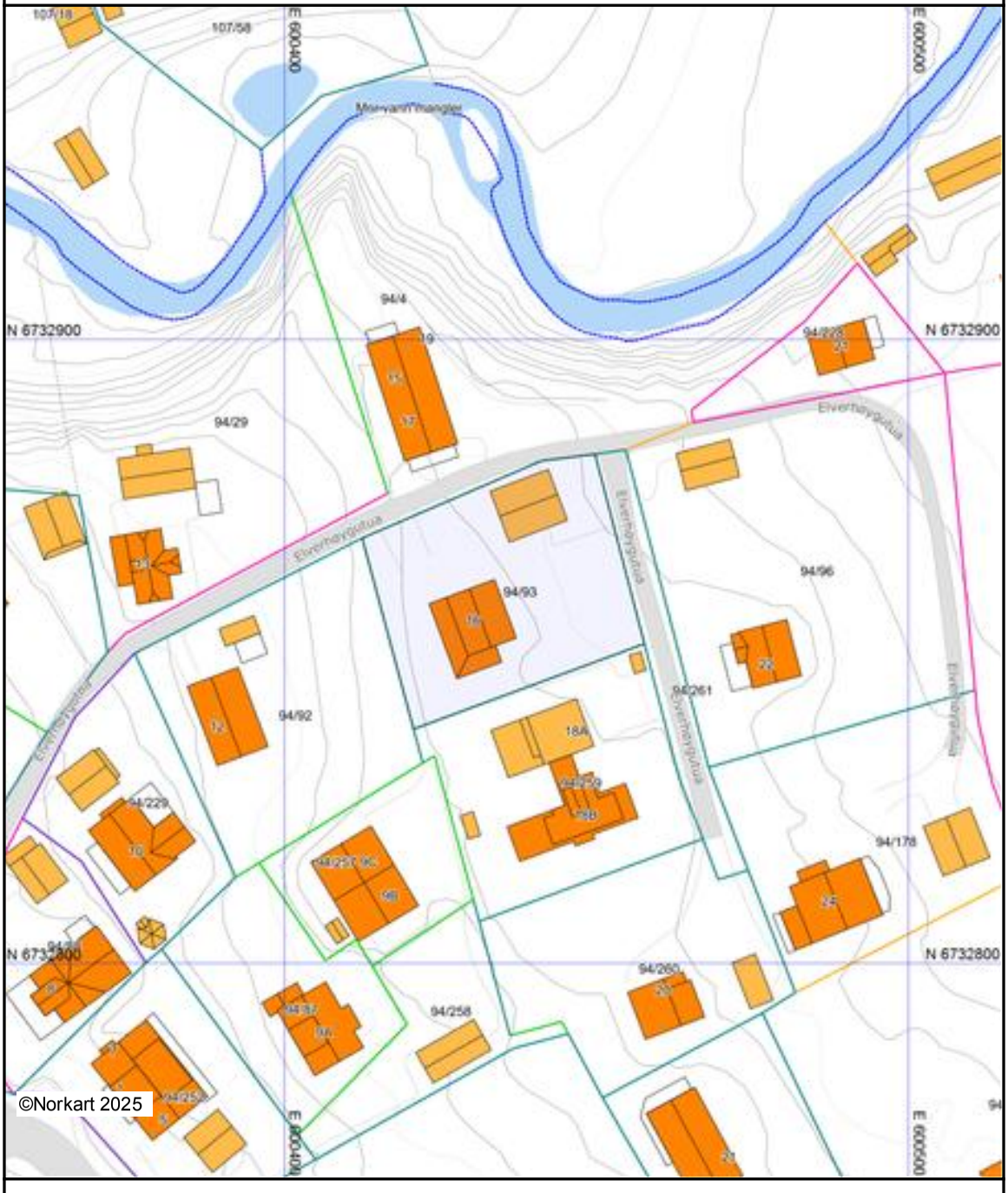
Grunnkart

Eiendom: 94/93
Adresse: Elverhøygutua 16
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Østre Toten kommune
Plan- og næringsenheten

Siri Nereng
Elverhøygutua 16
2849 KAPP

Deres referanse:	**Vår referanse (bes oppgitt ved svar):**	**Dato:**
	TORI 15/16400 94/93	10.09.2015

Ferdigattest – Gnr./bnr. 94/93 – Elverhøygutua 16, Kapp.

Vi viser til søknad om ferdigattest for garasje, datert 02.08.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Tove Hensvold
Saksbehandler
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Østre Toten kommune
Adresse: Postboks 24, 2851 Lena
Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 29.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	93	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elverhøygutua 16, 2849 KAPP								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 279,78 kr
Eiendomsskatt	5 562,16 kr
Feiing	498,96 kr
Renovasjon	3 791,28 kr
Vann	7 713,93 kr
Sum	**26 846,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto vann	15%	84 m³	28.19	1/1	0 %	2 367,67 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr
Akonto avløp	15%	84 m³	42.72	1/1	0 %	3 588,69 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	4839.20	1/1	0 %	4 839,20 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr
Fradrag 80 l dunk	25%	1 Stk	-706.25	1/1	0 %	-706,25 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 Stk	579.00	1/1	0 %	579,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1623300 Prom	3.27	1/1	0 %	5 308,00 kr
					Sum	**24 798,41 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

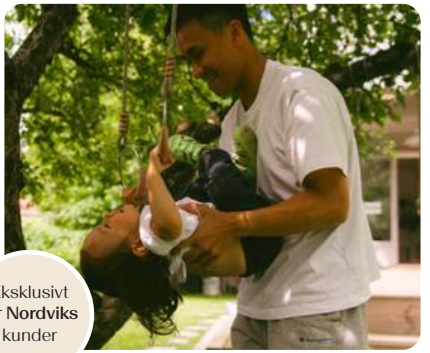
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 71-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elverhøygutua 16 2849 KAPP

Betegnelse: Gnr 94, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Østre Toten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no